

POOL INMO BILIARIO

Pool Inmobiliario
Entrá en el negocio

Este documento, preparado específicamente para inversores interesados en nuevas oportunidades como usted, le contaremos en qué consiste su nuevo modelo de inversión inmobiliaria de EdiliciaSuez.

El objetivo de esta novedosa opción es permitir a pequeños y medianos inversores formar parte del negocio inmobiliario, mediante inversiones que parten de los U\$10.000. Otro punto destacado de este formato es posibilitar la diversificación de inversiones.

ANTECEDENTES:

La inversión en inmuebles en nuestro país, ha capitalizado los excedentes que antes del año 2001 eran colocados en el sistema financiero. Y, en los últimos años, se ha generalizado la compra de unidades en propiedad horizontal en la etapa inicial conocida como "preventa" permitiendo a los inversores vender luego con tasas de retorno muy importantes, acompañadas de la seguridad que implica la tenencia de un inmueble.

Para acceder a este negocio había que disponer de montos superiores a los 50 mil dólares; en consecuencia, muchos inversores pequeños y medianos quedaron fuera de ese negocio. El objetivo del **Pool Inmobiliario EdiliciaSuez** es incluir a este grupo, ofreciendo una interesante rentabilidad.

UN FAVORABLE CONTEXTO:

En los momentos de inestabilidad se pueden hacer muy buenos negocios, canalizando la liquidez en la compra de inmuebles logrando un verdadero "refugio de valor" para los ahorros.

En este contexto, no cabe ninguna duda, que los bienes raíces son la principal alternativa de inversión. Más aún si se eligen proyectos innovadores, con valores diferenciales y desarrollados por empresas con experiencia y trayectoria en el sector.

Esta alternativa de inversión permite conservar el valor de los ahorros de los pequeños y medianos inversores constituyendo un puente hasta que se modifiquen las condiciones de turbulencia.

QUÉ ES EL POOL INMOBILIARIO

Se trata de un grupo de inversores que reúnen un capital significativo a los fines de comprar un conjunto de propiedades para su posterior venta a mayor valor, obteniendo así una serie de ventajas. En síntesis, el objetivo es generar escala potenciando el negocio permitiendo la compra en condiciones más favorables, para luego vender estas propiedades a mayor valor. Así mismo, el fraccionamiento de la inversión, posibilita el acceso a pequeños y medianos inversores que afectan menores montos.

CÓMO FUNCIONA EL POOL INMOBILIARIO EDILICIASUEZ

La clave es la conformación de un fondo para la compra de un conjunto de unidades en construcción, a un precio negociado en bloque. La figura jurídica elegida es la del Fideicomiso, aislándolo de esta manera de los patrimonios de las partes. Este fondo estará dividido en cuotas parte de un valor mínimo de U\$S 10.000 cada una y transferibles en cualquier momento, conforme a un procedimiento establecido.

La Fiduciaria recauda los fondos, negocia la compra, realiza la misma, administra los inmuebles y los pone a la venta todo ello en el fiel cumplimiento del mandato que los inversores le otorgan en la Escritura de fideicomiso.

El fin de la compra es la reventa de los inmuebles al momento de la posesión, o antes si las condiciones de mercado fueran convenientes, con la única condición que se obtenga un diferencial mínimo del 10% anual del valor de compra inicial.

Llegado el momento de la posesión, y de no haberse concretado la venta, los inmuebles se alquilarán o se pondrán a disposición en caso de estar destinados a renta hotelera (Sistema Mégaron) distribuyendo dicha renta entre los inversores.

Al momento de la venta de cada una de las propiedades, la Fiduciaria liquida a cada uno de los inversores el capital que permitió comprar esa propiedad más la plusvalía obtenida por la venta.

EL DIFERENCIAL DEL POOL INMOBILIARIO EDILICIASUEZ:

EdiliciaSuez es un dinámico y sólido grupo empresario preocupado por la innovación en todos los aspectos que hacen a su actividad. En primer lugar en lo que hace a la concepción arquitectónica creando tendencias; en cuanto a los modelos de negocios inmobiliarios como por ejemplo trayendo el concepto de Condo Hotel, y finalmente en lo financiero acercando el negocio inmobiliario a inversores de menor cuantía.

Este formato genera una escala que permite condiciones más favorables para el comprador. Además, posibilita la diversificación con un mix de productos que amplía las posibilidades de venta futura y, al tratarse de varias propiedades, no condiciona tan decisivamente la inversión.

Con el objetivo de hacer participar a los pequeños y medianos inversores, en EdiliciaSuez hemos desarrollado este innovador concepto que permite lograr esa escala y otorga estos beneficios:

- Ingreso a un innovador modelo de negocio de mucho importe con poco capital.
- Estabilidad de los ahorros al resguardarlo de la incertidumbre de corto plazo
- Descuento del 25% en la compra por el volumen de operaciones.
- Acceso con pequeñas cuotas de capital a importantes inmuebles.
- Distribución del capital en una canasta de inmuebles diversificada inaccesible de otra manera.
- Capacidad de negociación en la venta, alquiler o renta.
- Gestión del negocio por parte de un especialista.
- Pertenecer al círculo de inversiones de EdiliciaSuez.
- Beneficios de membresía al comprar productos de la Cadena Megaron Condo Hotel.

QUÉ COSTOS TIENE PARA EL INVERSOR:

Por única vez el equivalente al 3,5% de cada participación en concepto de gastos de constitución y administración del fideicomiso

POOL INMO BILIARIA RIO

ESQUEMA JURÍDICO:

El fideicomiso:

Se conformará un fideicomiso donde convergerán los fondos de los inversores, otorgando a la fiduciaria un mandato expreso.

Los fiduciantes beneficiarios:

Los inversores suscribirán la escritura pública de constitución del fideicomiso, en donde tendrán el carácter de fiduciantes y beneficiarios.

El Fiduciario:

Edilicia SA es fiduciaria quien administrará el fondo pudiendo vender y/o eventualmente alquilar

Los bienes fideicomitados:

Los inmuebles adquiridos.

El Mandato:

Los fiduciantes beneficiarios, en la escritura de constitución, le otorgarán al fiduciario un mandato que básicamente consiste en.

A.- Que adquiera unidades en propiedad horizontal en construcción a la empresa constructora, a un precio negociado, preferencial y determinado, suscribiendo los correspondientes boletos de compraventa.

B.- Que revenda al momento de la posesión, o antes si las condiciones del mercado así lo aconsejaren. Preferentemente deberá concretar la venta cuando el beneficio a obtener sea igual o mayor al 10% anual.

C.- Que ante la eventualidad de que esto no ocurriera, alquile los inmuebles o se afecten a la explotación hotelera distribuyendo la renta entre los inversores.

PRIMERA SERIE:

El primer fondo será de U\$S 500.000 dividido en 50 módulos de U\$S 10.000 para la compra de propiedades con valor de venta de 665.400 logrando un descuento aproximado del 25%.

Se trata de un conjunto de propiedades de Mégaron City y Casiopea Constelación Urbana, ambos proyectos actualmente en construcción.

